長尾駅東地区

長尾播磨谷地区

長尾荒阪地区

土地区画整理事業に向けた

事業協力者募集要項

令和６年５月

長尾駅東地区まちづくり検討会
長尾播磨谷地区まちづくり検討会
長尾荒阪地区まちづくり検討会

Ⅰ　基本事項

１．募集実施の趣旨

長尾駅周辺地区は、枚方市の中東部に位置する JR 学研都市線・長尾駅周辺の地域で、第二京阪道路と新名神高速道路（令和 9 年度開通予定）に近接する交通利便性の高い地域となっている。

地区周辺では、都市計画道路の整備が進んでおり、更なる交通利便性の向上が見込まれる一方で、幹線道路沿道の無秩序な開発の懸念や、営農者の高齢化・農業後継者不足による耕作放棄地の増加などの課題があることから、令和 5 年 12 月に「長尾駅東地区まちづくり検討会」、令和 6 年 2 月に「長尾播磨谷地区まちづくり検討会」、令和 6 年 1 月に「長尾荒阪地区まちづくり検討会」を設立した。

各検討会では、対象区域の適正な土地利用を図るために、土地区画整理事業の実現に向けた検討を進めており、今回、豊富な経験と優れた企画力を備えた民間企業が有するまちづくりのノウハウを事業化検討の段階から取り入れ、事業の成立の可否について検討することを目的に、事業協力者を募集するものである。

２．地区の概要

組 織 名 称　:①長尾駅東地区まちづくり検討会
　　　　　　　②長尾播磨谷地区まちづくり検討会
　　　　　　　③長尾荒阪地区まちづくり検討会

対 象 地 区　:「参考資料７　まちづくり検討会区域図」参照

地 区 面 積　:①約 6.2ha（GIS 求積）
　　　　　　　②約 29.8ha（GIS 求積）
　　　　　　　③約 40.7ha（GIS 求積）

地 権 者 数　:①30 名（代表地権者数、令和 6 年 4 月時点）
　　　　　　　②90 名（代表地権者数、令和 6 年 4 月時点）
　　　　　　　③177 名（代表地権者数、令和 6 年 4 月時点）

都 市 計 画　:市街化調整区域（令和 7 年度保留フレーム設定予定）
　　　　　　　区域区分及び用途地域等の変更、土地区画整理事業及び地区計画の決定等は、まちづくりの具体化にあわせて大阪府と枚方市で検討

３．応募に関する事項等

（１）各地区の応募方法

応募にあたっては、単独地区を対象とした応募、複数地区を対象とした応募のいずれでも可能とする。

<u>ただし、複数地区を対象に応募する場合は、地区間の土地利用調整に関する提案のほか、各地区の取組に対応できる体制について提案すること。</u>※

※複数地区の応募に際しては、下線の文言に留意すること。以下、同様とする。

（２）事業協力者に求める業務内容

本地区における土地区画整理事業の実現に向けた必要業務全般とする。

主な業務内容は下記のとおりとするが、業務に要する費用は事業協力者の負担を基

本とし、事業の成否に関わらず損害賠償、補償等その他一切の請求をしないものとする。

① 事業化に向けた基本計画の作成業務（土地利用計画の作成、公共施設の整備計画の作成、保留地の処分価格・宅地の利用増進率・概算事業費及び平均減歩率の算定、補助金取得に係る検討、事業成立性の検討、長尾駅周辺地区内における地区間の土地利用調整及び連携　等）

② 事業化に向けた地権者の理解促進、意向調査等に係る業務（会議への出席、意見交換会及び勉強会の開催支援　等）

③ 行政が実施するまちづくり検討との連携及び調整

④ その他、事業化に向けた技術的支援業務（行政及び関係機関等との協議　等）

（３）事業協力者決定までのスケジュール

項　目	期間及び期日等	備　考
① 募集要項及び参考資料の配布	令和６年５月７日（火） ～5月31日（金）	窓口配布およびホームページで公開
②　説明会参加登録申込書の提出期限（様式１）	令和６年６月21日（金）	持参、郵送、FAX、Email可
③　募集要項に関する事業者への説明会の開催 会場：菅原生涯学習市民センター 枚方市長尾元町1-35-1	令和６年７月３日（水） 14:00から	詳細別途通知 会場が変更となる場合あり
④　質問書の提出期限（様式２）	令和６年７月12日（金）	FAX又はEmailによる受付
⑤　質問回答書の送信	令和６年８月２日（金） 予定	説明会参加企業全社にEmail送信
⑥　参加意向書の提出期限（様式３）	令和６年８月19日（月）	持参、郵送又はEmailにて受付
⑦　事業提案書提出届（様式４）及び事業提案書（様式５～８）の提出期限	令和６年９月11日（水）	持参又は郵送（期日必着）にて受付
⑧　応募者提案説明会 会場：菅原生涯学習市民センター 枚方市長尾元町1-35-1	令和６年９月下旬 ～10月中旬	詳細別途通知 会場が変更となる場合あり
⑨　審査	適宜	
⑩　総会（事業協力者決定）	令和７年２月下旬～３月下旬予定	
⑪　選定結果通知	令和７年３月予定	郵送にて応募者全員に通知
⑫　覚書締結	令和７年４月予定	

スケジュールのうち、⑦までは全地区あわせた手続きとし、⑧以降については地区ごとに

手続きを行うものとする。

募集要項の配布及び質問書の受付等に関する窓口

枚方市役所　都市整備部　市街地開発課　（担当）伊牟田・仲森・米田

〒573-8666　大阪府枚方市大垣内町２丁目９番15号

TEL：072-841-1423（直通）　FAX：072-841-4607

Email：shigaichiseibi@city.hirakata.osaka.jp

URL　：https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000050058.html

注意事項

※１　窓口対応は、土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時半まで

※２　各様式のデータが必要な場合は、窓口のHPからダウンロード可

※３　窓口まで申出があればEmailにて各様式のデータ送信可

※４　郵送、FAX、Emailの場合は窓口まで受信等の確認の連絡必須

※５　応募者提案説明会の開催日時、会場等の詳細は応募者に別途通知

（４）応募者の体制

応募者は以下に掲げる体制を構成すること。

①　次項の「（５）応募者の資格要件」を満たす単一の企業又は複数の企業が構成する共同企業体であること。

②　構成員のいずれかが他の企業体の構成員として重複参加していないこと。

（５）応募者の資格要件

以下の①及び②を満たす法人又は共同企業体に限り応募することができる。ただし、共同企業体で応募する場合、代表者の要件は①及び②を満たすものとし、代表者以外の要件は①を満たすものとする。

①　法人要件

ア．事業提案書提出届を提出する時点において官公庁から指名停止措置を受けていない者であること。

イ．会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続き開始の申し立てがなされていない者であること。

ウ．平成12年3月31日以前に民事再生法附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。

エ．枚方市暴力団排除条例（平成24年12月10日施行）第2条第1項第1号、第2号及び第3号の規定に該当しない者であること。

オ．個人情報の取り扱いについて適切な保護措置を講じ、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守する者であること。

② 代表者要件

ア．土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 3 条第 2 項の土地区画整理組合から委託を受け土地区画整理事業の業務の全部又は相当部分を代行した実績を有する者であること。(ただし、実績要件としては認可公告を受けたもので、令和 5 年度以前の直近 10 事業年度のうちに施行した、または施行中の土地区画整理事業に限る。)。

イ．会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 445 条に定める資本金の額が 10 億円以上であること。

（６）募集要項に関する質疑及び回答

① 質疑の受付

質疑がある場合は、(様式２）質問書に必要事項を記入し、令和 6 年 7 月 12 日（金）までに窓口へ FAX 又は Email にて送付すること。また、電話にて窓口へ受信等を確認すること。

② 質疑に対する回答

質疑に対する回答は、説明会参加企業全社に Email にて通知する。なお、(様式１)説明会参加登録申込書には､担当者のメールアドレスを必ず記載しておくこと。

（７）応募手続

応募者（共同企業体で応募する場合は代表者）は、自己（共同企業体で応募する場合は､その構成員も含む｡)が該当する資格要件に適合することを証する書類を添えて、(様式３）参加意向書を窓口に持参、郵送又は Email にて送付（令和 6 年 8 月 19 日（月）必着）すること。資格要件に係る具体的資料は以下のとおりとする。

※郵送、Email の場合は窓口まで受信等の確認の連絡必須

① 法人要件書類

会社概要書（会社案内書・パンフレット等）

② 代表者要件書類（実績が複数ある場合は、当地区に最も類似した地区の実績１件分）

ア．実績となる業務代行委託契約(写し)

イ．実績となる土地区画整理事業の事業計画書

ウ．実績となる土地区画整理事業のパンフレット等

（８）その他

① 参加の無効

次のいずれかに該当する場合は、参加を無効とする。

ア．審査の公平性に影響を与える場合

イ．著しく信義に反する行為があった場合

ウ．参加意向書及び事業提案書に虚偽の記載があった場合

エ．上記に掲げるもののほか、この募集要項等に違反すると認められた場合

② 共同企業体の構成員の変更

共同企業体の代表者及び構成員の変更は認めない。ただし、検討会と協議の上、検討会が当該変更を適当であると判断した場合はこの限りでない。

４．事業提案書等

応募者は（様式４）事業提案書提出届と併せて、以下の内容で構成する事業提案書を提出すること。

（１）事業提案書の内容

① まちづくりの観点又は保留地等（借地も含む）として希望する画地の位置や形状等の観点から、土地利用基本イメージの提案を求める。（様式５）

※土地区画整理事業の対象としない区域の提案がある場合はその区域について明記すること。

② ①の提案に基づき、応募者が取得等を希望する画地の位置、形状及び面積等の提案を求める。（様式６）

③ 取得等を希望する保留地等における施設利用計画の内容等についての提案を求める。併せて、保留地購入予定単価、借地料等を想定される範囲をもって提案すること。（様式７）

④ 早期かつ確実な事業の実現に向けた事業工程又は施工計画上の工夫、取り組みに関する提案と、事業実施に際して地区周辺等への配慮に関する考え方を求める。（様式８）

（２）事業提案書の仕様

事業提案書は、様式５～様式８を使用するものとし、適宜 A3 版用紙を使用し、A4 サイズにてホチキス左綴じしたものを提出すること。

必要に応じて指定様式以外のものを使用しても良い。

表紙には応募者の名称（共同事業体の場合は代表者名）を明記すること。

（３）事業提案書提出部数

①長尾駅東地区まちづくり検討会：８部

②長尾播磨谷地区まちづくり検討会：１５部

③長尾荒阪地区まちづくり検討会：１４部

※電子データ（CD-R）一式を含む

５．その他

（１）事業提案書の取扱い

提出された事業提案書は変更できないものとし、また、理由の如何にかかわらず返却しないものとする。

（２）資料等の取扱い

① 配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

② 資料及び質問回答書は、募集要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとする。

（３）応募に係る費用の負担

応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

（４）選定結果の通知

選定結果は、応募者全て（ただし、共同企業体による応募の場合はその代表者に限る。）へ通知する。

Ⅱ 審査基準

１．審査体制

事業協力者の選定にあたっては、各検討会の役員会及び外部委員(有識者)が審査する。審査は非公開とする。

２．事業協力者選定の方法

応募者提案説明会において、応募者から提出された事業提案書等に基づき、応募者による説明を受けた上で、審査項目毎に採点し、質疑応答内容も踏まえて審査する。

審査は、各検討会において応募者の熱意・資力・信用及び実績を踏まえ、事業提案書の内容を総合的に勘案して候補者を選定する。

最終選定は、各検討会総会に議事提案し、議決を経て決定する。

３．審査項目及び評価視点

（１）事業計画に対する企画力・改善力

① 適切なスケジュールが示されているか。また、工期短縮の工夫が見られるか。

② 総事業費が示されているか。また、その縮減提案が示されているか。

③ 公共施設整備に関する妥当な提案であるか。

（２）土地利用に対する妥当性

① 買取りまたは借地を希望する提案があり、その規模や位置、形状等が適正であるか。

② 適正な土地利用の提案であるか。(複数地区応募の場合は、検討地区間の土地利用調整及び連携の考え方を含む。)

③ 農地の保全や周辺環境に配慮した提案であるか。

（３）誘致施設計画に対する魅力度及び経済性

① 立地施設計画が、適正、魅力的であるか。

② 立地施設が周辺環境を悪化させる恐れが少ない施設であるか。

③ 保留地の想定取得単価及び借地の想定地代に妥当性はあるか。

④ 借地期間や借地方式等が提案され、その内容に妥当性はあるか。

（４）事業実施に対する確実性及び実現力

① 事業工程計画や施工計画に信頼性、確実性があるか。

② 事業実績や執行体制が十分であるか。

（５）事業運営に対する取組姿勢及び調整力

① 事業提案書や提案説明に熱意や意欲が感じられるか。

② 地権者合意に係る積極的な支援が得られると感じられるか。

③ 事業運営に関し柔軟な対応が可能と感じられるか。

（６）その他

① 質疑に対する回答は、明瞭であるか。

② 事業実施に際し、安心感があるか。

③ 提案者に事業を確実に進める資力、信用及び実績があるか。

④ 長尾地区全体のエリアマネジメント(波及効果、地域の活性化、持続的な発展など)を想定しているか。

Ⅲ 協定等

１．覚書の締結

各検討会と選定された事業協力者は、「Ｉ．３．（２）事業協力者に求める業務内容」に記載した事項の執行に関する覚書を締結する。

なお、検討会が土地区画整理準備組合を設立したときには、業務代行予定者を公募することを基本とするが、双方異議がない場合、所定の手続きを経て、事業協力者は業務代行予定者へ移行できるものとする。

また、将来的に、土地区画整理組合を設立したときには、業務代行者を公募することを基本とするが、双方異議がない場合、所定の手続きを経て、業務代行予定者は業務代行者へ移行できるものとする。この場合において、業務代行者は、保留地の処分を含めた事業に必要な業務を一括して代行するものと想定する。

２．覚書等の変更

本事業の推進に支障となる事項が発生した場合は、検討会と事業協力者は協議の上、覚書等の見直しを行うことができる。

３．事業協力者の構成員間の覚書

共同企業体である応募者が事業協力者として選定された場合は、速やかに構成員間において、次に示す内容の覚書を締結すること。

① 団体の結成及び代表者の決定

② 「Ｉ．３．（２）事業協力者に求める業務内容」の各項目に示す業務に関する構成員間での役割分担の明確化

③ その他必要な事項

Ⅳ　参考資料（令和３年度調査時点）

資料１　航空写真

資料２　都市計画図

資料３　土地利用現況図

資料４　道路接道状況図

資料５　供給処理施設現況図

資料６　埋蔵文化財包蔵地箇所図

資料７　まちづくり検討会対象区域図

（様式１）

令和　年　　月　　日

長尾○○地区まちづくり検討会
会　長　様

法人名
代表者名
（担当）所属
氏名
TEL
FAX
Email

説明会参加登録申込書

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」に係る説明会へ参加したいので、下記のとおり申し込みます。

法人名	
所在地	
所属名 ／ 参加者氏名 ※代表を①に記入	①　　　　　　　　／
	②　　　　　　　　／
	③　　　　　　　　／

（様式２）

令和　年　　月　　日

長尾〇〇地区まちづくり検討会

会　長　様

法人名

代表者名

（担当）所属

氏名

TEL

FAX

Email

質　　問　　書

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」について、下記のとおり質問しますので回答ください。

記

１．

２．

３．

以上

注１：質疑事項は、できるだけ簡潔にまとめてください。

注２：質問項目が不足した場合は、適宜用紙を添付してください。

（様式３）

令和　年　　月　　日

長尾〇〇地区まちづくり検討会
会　長　様

法人名
代表者名
（担当）所属
氏名
TEL
FAX
Email

参加意向書

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」に係る事業提案を行いたいので、下記のとおり申し込みます。

法人名	
所在地	
所属名 ／ 参加者氏名 ※代表を①に記入	①　　　　　　　　／
	②　　　　　　　　／
	③　　　　　　　　／

（様式４）

令和　年　　月　　日

長尾○○地区まちづくり検討会
会　長　様

法人名
代表者名
（担当）所属
氏名
TEL
FAX
Email

事業提案書提出届

「土地区画整理事業に向けた事業協力者募集要項」に基づき、事業提案書を提出します。

<table>
<tr><td rowspan="5">①</td><td colspan="2">法人名称</td><td></td><td>代表者
氏　名</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td>〒</td><td>資本金</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">主な業務内容</td><td colspan="3">
（施設等の開発実績があれば記入）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">担当者</td><td>所属名</td><td></td><td>職氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>TEL
FAX</td><td></td><td>Email</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">②</td><td colspan="2">法人名称</td><td></td><td>代表者
氏　名</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td>〒</td><td>資本金</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">主な業務内容</td><td colspan="3">
（施設等の開発実績があれば記入）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">担当者</td><td>所属名</td><td></td><td>職氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>TEL
FAX</td><td></td><td>Email</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">③</td><td colspan="2">法人名称</td><td></td><td>代表者
氏　名</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td>〒</td><td>資本金</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">主な業務内容</td><td colspan="3">
（施設等の開発実績があれば記入）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">担当者</td><td>所属名</td><td></td><td>職氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>TEL
FAX</td><td></td><td>Email</td><td></td></tr>
</table>

（様式５）

①土地利用基本イメージの提案

※補足資料がある場合はA4又はA3版を添付し、A3版はA4サイズに折ること。

（様式６）

②取得等を希望する画地の位置、形状及び面積等に関する提案

※補足資料がある場合はA4又はA3版を添付し、A3版はA4サイズに折ること。

（様式７）

③取得等を希望する保留地等における施設利用計画の内容等及び保留地購入予定単価、借地料等に関する提案

施設概要（その１）

施設利用計画	
保留地購入単価 （想定額）	
借地料 （想定額）	
その他 （借地期間など）	

施設概要（その２）

施設利用計画	
保留地購入単価 （想定額）	
借地料 （想定額）	
その他 （借地期間など）	

※補足資料がある場合は A4 又は A3 版を添付し、A3 版は A4 サイズに折ること。
※施設利用計画が３つ以上ある場合は適宜用紙を追加すること。

（様式８）

④早期かつ確実な事業の実現に向けた事業工程又は施工計画上の工夫、取り組み及び事業実施に際して地区周辺等への配慮に関する提案

※補足資料がある場合はA4又はA3版を添付し、A3版はA4サイズに折ること。

長尾駅東地区まちづくり検討会
長尾播磨谷地区まちづくり検討会
長尾荒阪地区まちづくり検討会
問合せ先：枚方市役所　市街地開発課
〒573-8666　枚方市大垣内町 2-9-15
TEL **072-841-1423**（直通）